

**PENGARUH *FREE CASH FLOW*, PROFITABILITAS, KEBIJAKAN
HUTANG TERHADAP KEBIJAKAN DIVIDEN PADA PERUSAHAAN
PROPERTI DAN *REAL ESTATE* DI BURSA EFEK INDONESIA**



Oleh:

HERISKA SRI KRESNA

NPM: 16.1.01.09936

PROGRAM STUDI : AKUNTANSI

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA (STIESIA)
SURABAYA**

2020

**PENGARUH *FREE CASH FLOW*, PROFITABILITAS, KEBIJAKAN
HUTANG TERHADAP KEBIJAKAN DIVIDEN PADA PERUSAHAAN
PROPERTI DAN *REAL ESTATE* DI BURSA EFEK INDONESIA**



Oleh:

HERISKA SRI KRESNA

NPM: 16.1.01.09936

PROGRAM STUDI : AKUNTANSI

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA (STIESIA)
SURABAYA**

2020

**PENGARUH *FREE CASH FLOW*, PROFITABILITAS, KEBIJAKAN
HUTANG TERHADAP KEBIJAKAN DIVIDEN PADA PERUSAHAAN
PROPERTI DAN *REAL ESTATE* DI BURSA EFEK INDONESIA**

Skripsi Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat

Guna Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi

Program Studi: Akuntansi

Konsentrasi: Akuntansi Keuangan

Oleh :

HERISKA SRI KRESNA

NPM: 16.1.01.09936

**SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA
STIESIA SURABAYA
2020**

**PENGARUH FREE CASH FLOW, PROFITABILITAS, KEBIJAKAN
HUTANG TERHADAP KEBIJAKAN DIVIDEN PADA PERUSAHAAN
PROPERTI DAN REAL ESTATE DI BURSA EFEK INDONESIA**

Dipersiapkan dan Disusun oleh :

HERISKA SRI KRESNA

NPM : 16.1.01.09936

Telah dipertahankan di Depan Tim Penguji

Pada tanggal 27 April 2020

Susunan Tim Penguji :

Ketua : Dr. Lilis Ardini, S.E., M.Si., Ak., CA.

Anggota : 1. Astri Fitria, S.E., M.Si., Ak., CA.

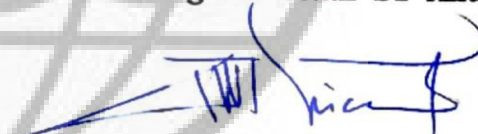
2. Anang Subardjo, S.E., M.M.

Dinyatakan Memenuhi Syarat dan Diterima

Oleh :

Dosen Pembimbing

Ketua Program Studi S1 Akuntansi



Dr. Lilis Ardini, S.E., M.Si., Ak., CA.

Dr. Wahidahwati, S.E., M.Si., Ak., CA.

Ketua STIESIA



Dr. Nur Fadrijh Asyik, S.E., M.Si., Ak., CA.

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : **HERISKA SRI KRESNA**

N.P.M : **16.1.01.09936**

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

PENGARUH *FREE CASH FLOW*, PROFITABILITAS, KEBIJAKAN HUTANG TERHADAP KEBIJAKAN DIVIDEN PADA PERUSAHAAN PROPERTI DAN *REAL ESTATE* DI BURSA EFEK INDONESIA

Diajukan untuk diuji pada tanggal 27 April 2020, adalah hasil karya saya.

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam skripsi ini tidak dapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin, atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau symbol yang menunjukkan gagasan atau pendapat atau pemikiran dari penulis lain, yang saya akui seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri, dan atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salinm tiru atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan pada penulis aslinya.

Apabila saya melakukan hal tersebut diatas, baik sengaja maupun tidak, dengan ini saya menarik skripsi yang saya ajukan sebagai hasil tulisan saya sendiri ini. Bila kemudian terbukti bahwa saya ternyata melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah-olah hasil pemikiran saya sendiri, berarti gelar dan ijazah yang telah diberikan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya batal saya terima.

Surabaya, 27 April 2020

Yang membuat pernyataan,


Heriska Sri Kresna

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. MAHASISWA

Nama : Heriska Sri Kresna
NPM : 16.1.01.09936
Program Studi : S1 Akuntansi
Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 14 Juli 1998
Agama : Islam
Jumlah Saudara/Anak ke : 3/1
Alamat Rumah : Jl. Granting Baru 2 no. 22 Surabaya
Status : Belum Kawin

B. ORANGTUA

Nama : Heru Maryanto
Alamat Rumah/Telepon : Jl. Granting Baru 2 no. 22 Surabaya
08155164864
Alamat Kantor/Telepon : Jl. Cikini Raya no. 107-109 Jakarta Pusat
Pekerjaan/Jabatan : Karyawan Swasta / Chief Engineer

C. RIWAYAT PENDIDIKAN

1. Tamat SD di SDN Magersari Sidoarjo tahun 2010
2. Tamat SLTP di SMP YP 17 Surabaya tahun 2013
3. Tamat SLTA di SMA GIKI 2 Surabaya tahun 2016
4. Pendidikan Tinggi (PT)

Nama PT	Tempat	Semester	Tahun	Keterangan
STIESIA	Surabaya	I-VII	2020	S1 Akuntansi

D. RIWAYAT PEKERJAAN

Tahun	Bekerja di	Pangkat/Golongan	Jabatan
-	-	-	-

Dibuat dengan sebenarnya

Heriska Sri Kresna

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas segala rahmat dan karunia-Nya, dan shalawat serta salam tidak lupa dipanjatkan kepada junjungan Nabi Muhammad Shallahu Alaihi Wasallam yang memberikan keteladanan bagi umatnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian yang berjudul **“Pengaruh *Free Cash Flow*, Profitabilitas, Kebijakan Hutang Terhadap Kebijakan Dividen Pada Perusahaan Properti Dan *Real Estate* Di Bursa Efek Indonesia”**.

Penyusunan skripsi ini ditujukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar sarjana ekonomi program studi Akuntansi di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya. Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan karya ilmiah ini tidak lepas dari banyaknya dukungan, bimbingan, serta bantuan dari pihak-pihak terkait, sehingga pada kesempatan ini dengan rasa tulus penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat;

1. Allah SWT yang telah memberikan limpahan rahmat serta nikmat sehat sehingga saya bisa menyelesaikan skripsi ini.
2. Rasulullah Muhammad SAW yang telah menyampaikan risalah dari langit untuk menumpas kejahiliyahan umat terdahulu menjadi kebenaran yang *haq* sehingga dapat dijadikan sebagai pedoman hidup seorang muslim untuk mencapai derajat *jannah*.
3. Orang tua saya Mama dan Papa serta adik-adik saya “Tata dan Sanjaya” tercinta yang senantiasa sabar, selalu memberi dukungan, semangat dan bantuan secara moril dan materiil serta do'a yang tiada hentinya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Dr. Nur Fadjrih Asyik, S.E., M.Si., Ak., CA. selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya.
5. Ibu Dr. Wahidahwati, S.E., M.Si., Ak., CA. selaku Ketua Program Studi S1 Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya.

6. Ibu Dr. Lilis Ardini, S.E., M.Si., Ak., CA. selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberi saran, bimbingan, motivasi dengan penuh kesabaran, sehingga penelitian ini dapat terselesaikan dengan baik.
7. Ibu Nur Handayani, S.E., M.Si., Ak., CA. selaku dosen wali SA-6 yang telah banyak membantu dalam memberikan pengarahan pada setiap perwalian berlangsung selama perkuliahan.
8. Bapak Dr. Bambang Hadi Santoso, S.E., M.Si., selaku Ketua Galeri Bursa Efek Indonesia (BEI) STIESIA Surabaya yang telah memberikan izin riset untuk melakukan riset penelitian di BEI.
9. Bapak dan Ibu Dosen beserta seluruh staff Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya yang telah memberikan ilmu dan pengalaman yang sangat berharga kepada penulis.
10. Teruntuk seseorang R. Januar Pradana yang senantiasa memberi dukungan, semangat, motivasi, saran serta menghibur penulis dengan segala kesabarannya sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi dengan tepat..
11. Teman-teman Bimbingan yang membantu saya dalam skripsi ini: Bagas, Ana, Mbak Ira, Uum, Ika Dyah, Ria, Devy, Brenda, Vivin, serta Khususnya My Twins Berlian. Terima kasih atas semua bantuan dan dukungannya yang telah diberikan sehingga skripsi ini bisa berjalan lancar.
12. Sahabat Saya Intan dan Mas Anam Terimakasih atas semua bantuan, Do'a, semangat dan dukungan yang diberikan kepada penulis dalam proses penyelesaian skripsi ini.
13. Penghuni grup "Mak Sule" Terimakasih telah berbagi informasi, rancangan liburan dll sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
14. Teman seperjuangan dalam mengolah data yang selalu senantiasa mengajari dan berbagi ilmu; Vio, Nurul, Dendy telah membantu penulis dalam mengolah data untuk penelitian skripsi ini.
15. Semua teman-teman seperjuangan selama menempuh perkuliahan di SA-6. Terimakasih atas semangat dan kekompakannya yang luar biasa, sehingga bersama-sama memberikan kekuatan dalam proses penyelesaian skripsi ini.

16. Divisi Kesekretariatan 2018; Mbak Dea, Benny, Ardiana, Alveena yang telah memberikan semangat dan bantuan dalam menyelesaikan skripsi ini.
17. Seluruh Pengurus HIMA Akuntansi 2019, Khususnya anak-anakku di Divisi Kesekretariatan 2019; Nita, Nurita, Indah, Denny. Terimakasih telah memberi semangat, dukungan dan menghibur penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dengan tepat.
18. Aktivis #18 yang selalu memberi dukungan kepada penulis baik dalam perkuliahan ataupun penyelesaian skripsi.
19. Seluruh Keluarga besar HIMA Akuntansi (Alumni, Pengurus, Aktivis) tanpa terkecuali yang telah memotivasi dan memberikan dukungan dalam proses penyusunan skripsi ini.
20. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah membantu dan mendukung penulis mulai dari proses perkuliahan hingga menyelesaikan skripsi ini, Saya saying kalian semua.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda atas kebaikan dan pelajaran yang telah diberikan. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan dan masih jauh dari sempurna untuk itu diharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun guna sempurnanya skripsi ini, serta diharapkan skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Wassalamualiakum Warahmatullahi Wabarakatuh

Surabaya, 27 April 2020

Heriska Sri Kresna

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL LUAR SKRIPSI	i
HALAMAN SAMPUL DALAM SKRIPSI	ii
HALAMAN JUDUL SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI	iv
HALAMAN PERNYATAAN	v
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
ABSTRAK	xv
ABSTRACT	xvi
 BAB 1 : PENDAHULUAN	 1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	8
1.4.1 Kontribusi Praktis	8
1.4.2 Kontribusi Teoritis	8
1.4.3 Kontribusi Kebijakan.....	8
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	8
 BAB 2 : TINJAUAN TEORITIS DAN PENGEMBANGAN	
HIPOTESIS	10
2.1 Tinjauan Teoritis	10
2.1.1 Teori Agensi (<i>Agency Theory</i>)	10
2.1.2 Teori Sinyal (<i>Signaling Theory</i>)	12
2.1.3 <i>Free Cash Flow Theory</i>	12
2.1.4 <i>Pecking Order Theory</i>	13
2.1.5 Dividen	13
2.1.6 Kebijakan Dividen	14
2.1.6.1 Macam Kebijakan Dividen.....	15
2.1.6.2 <i>Dividend Payout Ratio</i>	16
2.1.7 <i>Free Cash Flow</i>	17

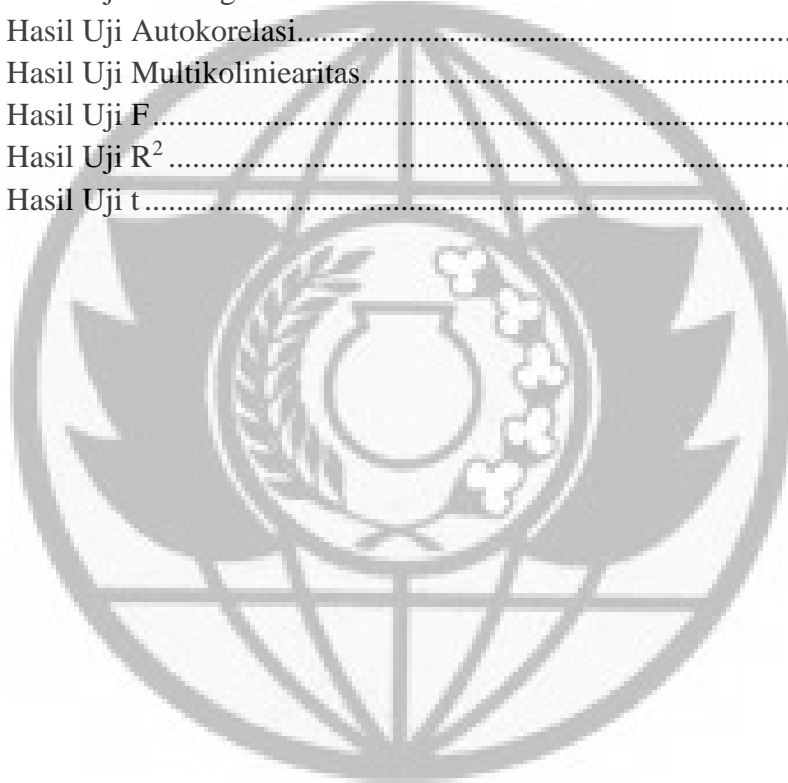
2.1.8 Profitabilitas	18
2.1.9 Kebijakan Hutang	18
2.2 Penelitian Terdahulu	19
2.3 Rerangka Pemikiran.....	23
2.4 Pengembangan Hipotesis	24
2.4.1 Pengaruh <i>Free Cash Flow</i> (FCF) Terhadap Kebijakan Dividen.....	24
2.4.2 Pengaruh Profitabilitas (ROA) Terhadap Kebijakan Dividen.....	25
2.4.3 Pengaruh Kebijakan Hutang (DER) Terhadap Kebijakan Dividen.....	26
BAB 3 : METODE PENELITIAN	28
3.1 Jenis Penelitian dan Gambaran dari Populasi (Obyek) Penelitian	28
3.2 Teknik Pengambilan Sampel	28
3.3 Teknik Pengumpulan Data	31
3.3.1 Jenis Data	31
3.3.2 Sumber Data	31
3.3.3 Teknik Pengumpulan Data	31
3.4 Variabel dan Definisi Operasional Variabel	32
3.4.1 Variabel Bebas (<i>Independent Variable</i>)	32
3.4.2 Variabel Terikat (<i>Dependent Variable</i>)	33
3.5 Teknik Analisis Data	34
3.5.1 Statistik Deskriptif	34
3.5.2 Uji Asumsi Klasik	35
3.5.2.1 Uji Normalitas	35
3.5.2.2 Uji Autokorelasi	35
3.5.2.3 Uji Multikolinearitas	36
3.5.2.4 Uji Heteroskedastisitas	36
3.5.3 Analisis Regresi Linier Berganda	37
3.5.4 Uji Kelayakan Model	38
3.5.4.1 Uji Koefisien Determinasi (R^2)	38
3.5.4.2 Uji F	38
3.5.5 Uji Hipotesis (Uji t)	39
BAB 4 : HASIL DAN PEMBAHASAN	40
4.1 Hasil Penelitian	40
4.1.1 Gambaran Umum Sampel Penelitian	40
4.1.2 Teknik Analisis	41

4.1.2.1 Analisis Statistik Deskriptif	41
4.1.2.2 Analisis Regresi Linier Berganda	43
4.1.2.3 Uji Asumsi Klasik.....	45
4.1.2.4 Uji Kelayakan Model (Uji F).....	54
4.1.2.5 Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	54
4.1.2.6 Uji Hipotesis (Uji t)	55
4.2 Pembahasan	57
4.2.1 Pengaruh <i>Free Cash Flow</i> Terhadap Kebijakan Dividen	57
4.2.2 Pengaruh Profitabilitas Terhadap Kebijakan Dividen	59
4.2.3 Pengaruh Kebijakan Hutang Terhadap Kebijakan Dividen	61
BAB 5 : PENUTUP	64
5.1 Simpulan	64
5.2 Keterbatasan	66
5.3 Saran	66
JADWAL PENELITIAN	68
DAFTAR PUSTAKA	69
LAMPIRAN – LAMPIRAN	73

DAFTAR TABEL

Tabel

1. Teknik Pengambilan Sampel.....	29
2. Daftar Nama Perusahaan.....	30
3. Hasil Analisis Statistik Deskriptif.....	42
4. Analisis Regresi Linier Berganda	44
5. Hasil Uji Kolmogorov-Smirnov Sebelum outlier	47
6. Hasil Uji Kolmogorov-Smirnov sesudah outlier	50
7. Hasil Uji Autokorelasi.....	51
8. Hasil Uji Multikolinieritas.....	52
9. Hasil Uji F.....	54
10. Hasil Uji R^2	55
11. Hasil Uji t	56



DAFTAR GAMBAR

Gambar

1. Rerangka Pemikiran	24
2. Hasil Uji Normalitas P-P Plot Sebelum Outlier	46
3. Hasil Uji Normalitas P-P Plot Sesudah Outlier	48
4. Hasil Uji Heteroskedastisitas	53



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran

1. Data Perusahaan Yang Digunakan Sampel.....	73
2. Hasil Perhitungan <i>Free Cash Flow</i> (FCF)	74
3. Hasil Perhitungan Profitabilitas (ROA)	77
4. Hasil Perhitungan Kebijakan Hutang (DER)	79
5. Hasil Perhitungan Kebijakan Dividen (DPR)	81
6. Rekapitulasi Data Penelitian	83
7. Hasil Output SPSS Sebelum Outlier.....	85
8. Hasil Output SPSS Sesudah Outlier.....	90

